

TRIBUNALE DI ANCONA



Ufficio Esecuzioni Immobiliari

N. 44/2023 R.G. Es.



Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Giuliana Filippello

C.T.U.

Dott. Ing. Silvia Quaglia

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

Contro

|||||

Immobile ubicato in Osimo (AN)



Sommario

A. Quesiti	3
B. Documentazione acquisita	6
C. Premessa	9
1. Individuazione dei beni	rif. quesito 2 a) 10
2. Descrizione degli immobili	rif. quesito 2 b) 16
3. Dotazioni condominiali	rif. quesito 2 c) 17
4. Dati catastali - planimetrie	rif. quesito 2 d) 17
5. Stato di possesso degli immobili	rif. quesiti 2 e) e 2 f) 20
6. Vincoli ed oneri giuridici	rif. quesito 2 g) 21
7. Altre informazioni	rif. quesito 2 h) 22
8. Documentazione urbanistica	rif. quesito 2 i) 22
9. Attestato di prestazione energetica	rif. quesito 2 l) 24
10. Stima	rif. quesito 2 m) 25
11. Quote indivise	rif. quesito 2 n) 34
12. Conclusioni	34



A. Quesiti

Con ordinanza dell'Ill.mo Sig. Giudice GIULIANA FILIPPELLO, in data 30/03/2023 veniva conferito alla sottoscritta ING. QUAGLIA SILVIA, con studio a Fabriano (AN) in via dei Cappuccini n.21, libero professionista iscritto all'ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di ANCONA al n. A3331 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di ANCONA al Numero I.A.: 2232, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Dopo il giuramento di rito sono stati posti al CTU i seguenti quesiti:

"1. PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI, DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESÌ ACCESSO ALL'IMMOBILE:

1 a) Alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. REDIGA quindi, in file separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

2 a) L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.



2 b) Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene – (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di finitura, compresa indicazione dell'impiantistica ecc.):

- Le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
- Le superfici, altezze ed eventuali volumi;
- Lo stato di manutenzione e conservazione;
- L'ubicazione economica;
- Ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.

2 c) Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..).

2 d) Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio – se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).

2 e) Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; - ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suindicati elementi.

2 f) In caso di situazione di occupazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i consequenziali provvedimenti urgenti).



2 g) I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

2 g1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem" servitù, uso, abitazione, ecc.)

2 g2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

2 g3) Per eventuali difformità urbanistico-catastali:

- Difformità urbanistico – edilizie (coma da punto 2 i)
- Difformità Catastali
- L'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- I millesimi condominiali del lotto periziato
- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia
- Eventuali cause in corso



La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

2 i) La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

2 l) **Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d.lgs. 192/05 come modificato dal d.lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza delle certificazioni energetica, provveda il CTU all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.**

2 m) Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportato in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita) e altri oneri o pesi.

2 n) Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima, dei file allegati contenenti almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia



dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma "anomala");

ALLEGHI altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

3. **DEPOSITI** la perizia **ESCLUSIVAMENTE IN MODALITA' TELEMATICA**: una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03,

4. Invia copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

5. **ACQUISISCA** direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza;

6. **SOSPENDA** le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

7. **RIFERISCA** immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

8. **FORMULI** tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

Il Giudice ha concesso al CTU il termine, per il deposito della relazione peritale in Cancelleria, fino a trenta giorni prima della udienza per l'autorizzazione della vendita fissata per il 03 OTTOBRE 2023.



B. Documentazione acquisita

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava nel dettaglio la seguente documentazione sia in parte già presente agli Atti della Procedura esecutiva, sia in parte reperita dallo Stesso C.T.U. e riportata in allegati:

- Allegato 1: copia **Atti Procedura E.I. n. 44/2023: Atto di pignoramento immobiliare, atto di precetto su contratto di mutuo fondiario** (attestazione di conformità, dati e deleghe SIRIO NPL SRL e per essa la sua mandataria PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA, contratto di mutuo fondiario, nota di accompagnamento per iscrizione a ruolo), **Istanza di Vendita immobiliare, Nota di deposito, certificato notarile, nomina custode**;
- Allegato 2: Provvedimento G.E. 30/03/2023 di **nomina Esperto C.T.U.** (Ing. Silvia Quaglia) per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione udienza modalità di vendita, (udienza 03/10/2023), verbale di accettazione dell'incarico del custode;
- Allegato 3: **Dati catastali Lotto** (All. 3a (visura storica e visura attuale per immobile), All. 3b (mappa catastale), All. 3c (planimetria catastale));
- Allegato 4: **Elenco sintetico in ordine cronologico Trascrizioni e Formalità a favore e contro il soggetto debitore**;
- Allegato 5: **Raccomandate A/R per inizio operazioni peritali**, avviso di ricevimento raccomandate, **verbale primo sopralluogo**;
- Allegato 6: **Dati Urbanistico-Edilizi** (FONTE: Comune di Osimo): **Richiesta di concessione edilizia** per costruzione di fabbricato (pratica 1977/106846, atto n.505 del 04/10/1977) (PRATICA ATTUALMENTE NON DISPONIBILE), **Variante alla concessione edilizia** (pratica



1982/8241 del 18/05/1982), **Permesso di abitabilità** n.42 del 27/05/1982, (pratica 1983/152, protocollo n.5569 del 05/04/1983), **Concessione edilizia** per modifica di apertura esterna n. 155 del 14/05/1983 (pratica 1983/152, prot. 5569 del 05/04/1983);

- Allegato 7: Titolo di proprietà (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/10/1982 Pubblico ufficiale NOT. BELLASPIGA Sede OSIMO (AN) Repertorio n. 20858 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 5459 registrato in data 24/10/1982 - RIC.RETT. INT.-VOLT.867/82-VENDITA. Voltura n. 4231.1/2008 - Pratica n. AN0098819 in atti dal 09/05/2008);
- Allegato 8: Planimetria dell'immobile rilevata dal CTU;
- Allegato 9: Attestato di prestazione energetica, libretto di impianto;
- Allegato 10: Reportage Fotografico;
- Allegato 11: **Documentazione impianti** (letture contatori luce, acqua e gas, libretto impianto caldaie);

C. Premessa

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 18 aprile 2023 la sottoscritta invia alle parti, per mezzo del servizio postale raccomandata con avviso di ricevimento, la comunicazione di inizio delle operazioni peritali [rif. Allegato 5] fissando successivamente in concomitanza del sopralluogo da parte del custode, una data di incontro presso l'immobile oggetto di perizia per il giorno 19/05/2023 alle ore 14:30.



Alla data ed ora previsti sono presenti all'incontro il custode Avv. Tonci Gaia, il proprietario Sig. ||| ed il Sig. Gianluca |||, figlio del proprietario.

Dopo aver visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo metrico generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate agli atti catastali ed urbanistici e ad effettuare rilievo fotografico dell'immobile (abitazione, garage e corte esterna). Si rilevano inoltre i materiali di finitura presenti nell'immobile, la struttura portante e gli elementi di impiantistica presenti. Vengono infine individuati i contatori di luce, gas ed acqua, che rilevano i consumi. Il tutto viene registrato nel verbale di sopralluogo n.1 [rif. Allegato 5].

Dopo le suddette operazioni, la sottoscritta nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti ed a acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione, presso l'Agenzia del Territorio (N.C.T. ed N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo [rif. Allegati 3-4 e 6].

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

1. Individuazione dei beni

rif. quesito 2 a)

I cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima sono i seguenti:

LOTTO UNICO n. A (E.I. n.44/2023): (Comune di Osimo (AN), N.C.E.U. Foglio n° 59, Part. n° 999):

Appartamento in villino cat. A/7 classe 4, piano seminterrato, terra e primo, 9 vani, 219 mq, sito in

Via Don Ciavattini civico 5.

Piena proprietà pari alla quota di ½ di |||

L'immobile si trova nella città di Osimo, in una zona residenziale, distante circa 2 km dal centro storico.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Immagine di localizzazione di dettaglio (da google maps)



Mapa dell'inquadramento territoriale

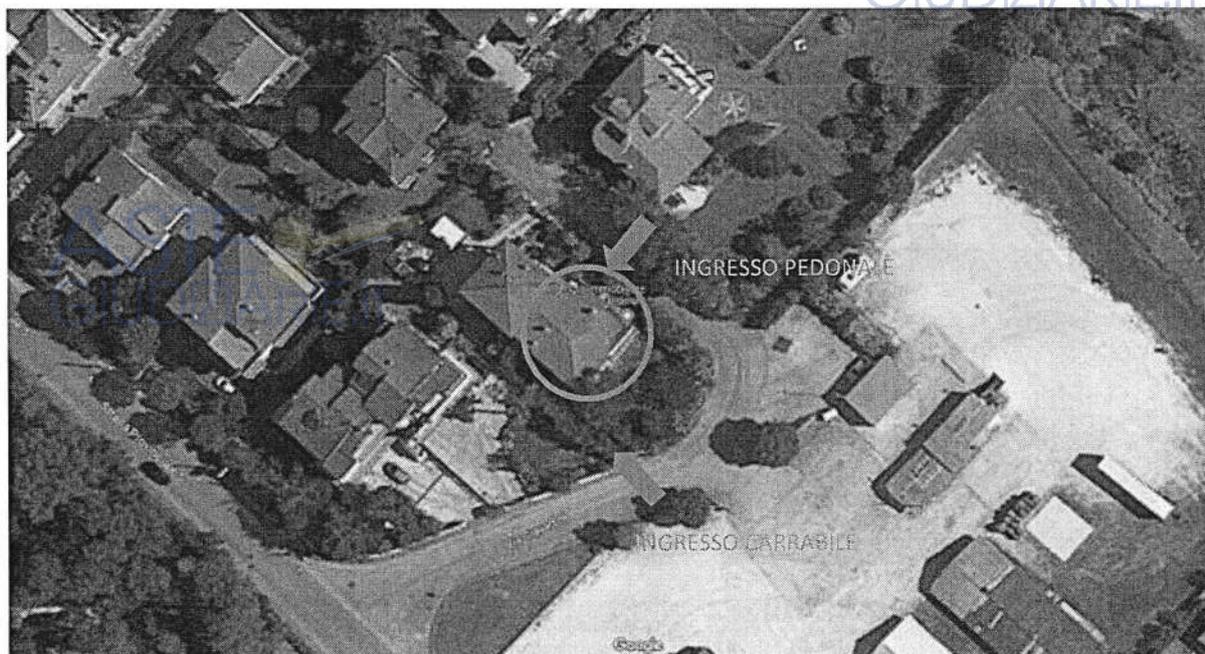
Il quartiere in cui è inserito l'immobile, è consistente in alcune abitazioni di tipo civile di medio-recente costruzione.

L'immobile presenta un accesso pedonale da via Don Ciavattini n.5 e sul retro (sempre da via Don Ciavattini) un accesso carrabile al garage. L'edificio è delimitato da una recinzione in muratura di altezza circa 50 cm di contenimento del terreno e metallica, con cancello pedonale e carrabile.



L'appartamento in villino oggetto di perizia, fa parte di un fabbricato residenziale composto da n. 2 immobili a schiera.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile confina su n.2 lati (nord-ovest e sud-ovest) con via Don Ciavattini, nel lato sud-est con altra abitazione, mentre nel lato nord-est vi è la prosecuzione dell'altro appartamento in villino facente parte dello stesso fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

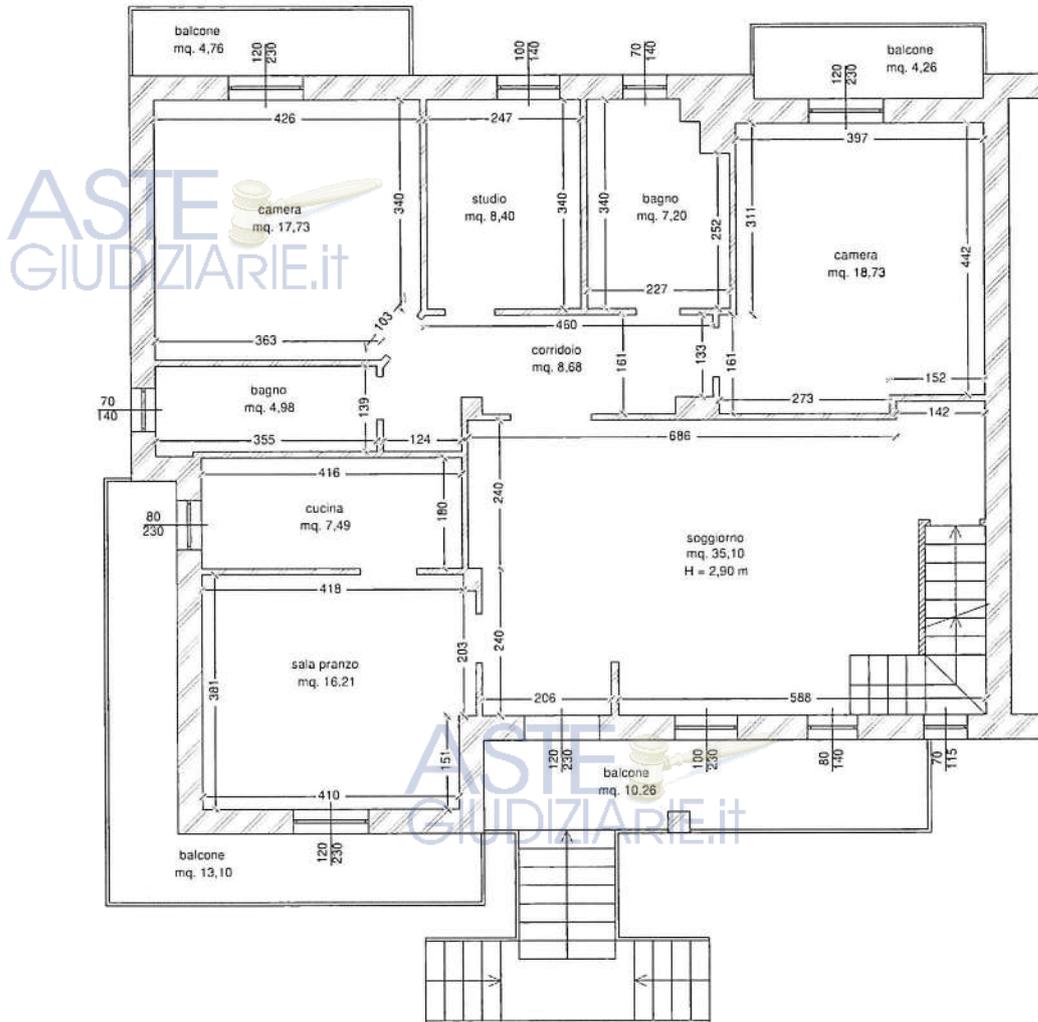
E' stato previsto un unico Lotto in quanto tutti i cespiti ricadono sotto un'unica particella.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

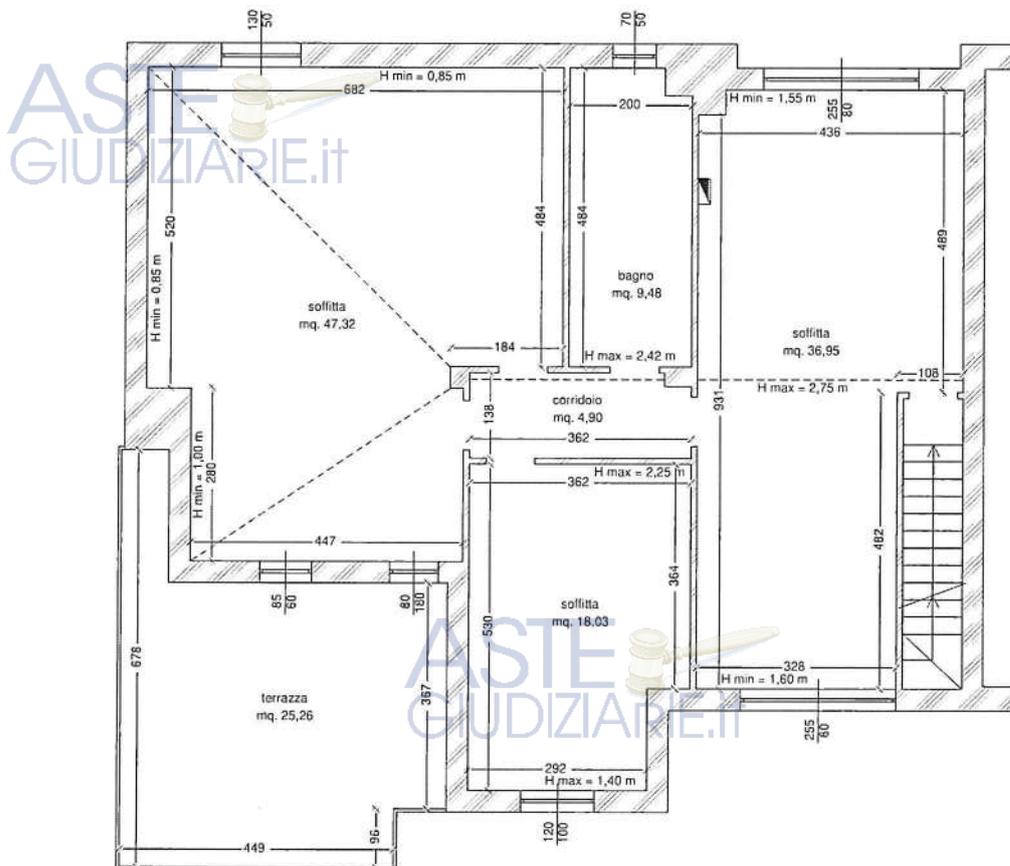
ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA
scala 1:100 - misure in cm



PIANTA PIANO PRIMO
 scala 1:100 - misure in cm



2. Descrizione degli immobili

rif. quesito 2 b)

Il bene immobile oggetto di stima, è una villetta a schiera ad uso civile, sita a Osimo in via Don Ciavattini n. 5, disposta su n.2 piani fuori terra ed un piano seminterrato, di superficie netta circa 380 mq compresi balconi e terrazze, corte esterna di circa 465 mq e 45 mq di garage.

La struttura si presume in muratura esterna perimetrale portante, con struttura in c.a. interna (travi e pilastri), solai di piano e di copertura in latero-cemento e balconi e scale realizzati con solette in c.a.. L'esterno si presenta in un normale stato manutentivo dovuto alla vetustà dell'immobile, il quale nel corso degli anni non ha subito opere di manutenzione straordinaria. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il manto di copertura e la pavimentazione dei balconi e terrazzi necessiterebbero di opere di miglioria.

Dalla strada principale, tramite un cancello pedonale ed uno carrabile, si accede alla proprietà, delimitata da recinzione in muratura e rete metallica consistente in un giardino piantumato a verde con siepe perimetrale. Tramite una scala esterna si accede al piano terra rialzato, composta da un balcone di ingresso, una ampia zona soggiorno, una zona pranzo con cucina comunicante, un disimpegno, n. 2 camere, uno studio, n.2 bagni e n. 3 balconi ed una scala interna che collega i vari piani. Il piano primo è composto da n.3 zone ad uso soffitta, un disimpegno, un bagno ed una terrazza. La soffitta è caratterizzata da una hmin variabile dai 0,85 m ai 1,60 m ed un hmax pari a 2,75 m. Il piano seminterrato è composto da n. 3 zone ad uso cantina, un bagno, un disimpegno, un garage ed una centrale termica. L'interno della villetta si trova in un normale stato conservativo dovuto alla vetustà dell'immobile, con pavimentazione mista, principalmente in ceramica e parquet in legno nelle camere, finestre in legno doppio vetro con persiane in legno, tinteggiatura e porte in legno.

La dotazione di impianti nell'appartamento, comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria autonomo a metano ed impianto di climatizzazione.



In particolare è presente una caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e riscaldamento a radiatori.

L'impianto di climatizzazione estiva invece è presente solo nel piano terra rialzato, con un monosplit, posizionato in una delle camere.

Risultano allacciati sia in contatori della luce e gas che dell'acqua, come documentato nelle foto. Si allega inoltre il libretto della caldaia [rif. Allegato 11].

3. Dotazioni condominiali

rif. quesito 2 c)

Non vi sono parti comuni del fabbricato in quanto trattasi di villetta a schiera unifamiliare. La corte esterna, il garage e l'abitazione hanno accessi indipendenti dalla strada.

4. Dati catastali - planimetrie

rif. quesito 2 d)

L'immobile oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia risulta di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ del Sig. ||||| nato a GRIGNASCO (NO) il 24/08/1936 e per la quota di $\frac{1}{2}$ della Sig.ra ||||| nata a GRIGNASCO (NO) il 25/10/1928; di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:



IDENTIFICATIVI:									
Sez	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
-	59	999	-	-	A/7	4	9 vani	Totale: 219 mq Totale escluse aree scoperte: 219 mq	Euro 1.045,83
Indirizzo		VIA DON CIAVATTINI n. 5 piano: S1-T-1							
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	' nata a GRIGNASCO (NO) il 25/10/1928						Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		
2	nato a GRIGNASCO (NO) il 24/08/1936						Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni		

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

N.C.E.U. Comune di OSIMO:

Foglio 59 Particella 999:

- a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest confinante con il distacco dal confine della proprietà dalla strada dove al piano terra è presente le corte privata;
- a Nord-Ovest, confinante su tutti i piani con villetta a schiera, quale continuazione del fabbricato in oggetto;
- Villetta a schiera da cielo a terra disposta su n.2 fuori terra ed un piano seminterrato

STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di OSIMO:

Immobile predecessore

- Foglio 39 Particella 999



Fino al 12/02/200. Foglio 39 sostituito con Pratica n. AN0026447 in atti dal 12/02/2007 (n. 1533.1/2007) per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE.



SITUAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- dall'impianto al 30/09/1989 : Impianto meccanografico del 01/01/1989
- dal 30/09/1989 al 01/01/1992 : VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA
- dal 01/01/1992 al 12/02/2007 : Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- dal 12/02/2007 : VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 12/02/2007 Pratica n. AN0026447 in atti dal 12/02/2007 (n. 1533.1/2007). Annotazione di immobile: sostituisce il fg. 39 map. 999 per errata meccanizzazione

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

- Situazione degli intestati dal 05/10/1982: |||||'' |||||''||| nata a GRIGNASCO (NO) il 25/10/1928, |||||''||| |||||''||| nato a GRIGNASCO (NO) il 24/08/1936

La planimetria attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente l'immobile nel Comune di Osimo Fg. 59 mapp. 999, presenta alcune **difformità** rispetto a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Le differenze che si riscontrano al piano seminterrato sono: la destinazione d'uso del garage, denominato invece come sgombero, la presenza di un locale sottoscala chiuso, ma privo di punto di accesso e la finestra di un locale cantina in direzione del sottoscala. Al piano terra risultano differenti le dimensioni del bagno principale e della sala da pranzo. Per quanto riguarda il piano primo, nel rilievo effettuato si è riscontrata la presenza di un bagno e di n.2 porte lungo il corridoio, non rappresentato nella planimetria catastale e una diversa forma della terrazza.



L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:



- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.



ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. ISCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 22093 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 20668/8827 del 28/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA

2. ISCRIZIONE del 31/03/2015 - Registro Particolare 746 Registro Generale 4400. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2444/2014 del 13/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



3. TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 3175 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 501 del 10/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. Stato di possesso degli immobili rif. quesiti 2 e) e 2 f)

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente utilizzati ad oggi dai Sig.ri |||||
||||| e |||||, come verificato durante il sopralluogo, e non risultano pertanto registrati o stipulati contratti di locazione o altro.



6. Vincoli ed oneri giuridici

rif. quesito 2 g)

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT.SSA GIULIA BARBAGALLO, Notaio in Palermo.

Il sottoscritto, in qualità di esperto, ha provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona se dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 13 marzo 2023, al momento di redazione della presente perizia siano avvenuti cambiamenti.

Ad oggi non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio GIULIA BARBAGALLO.

Il sottoscritto anche in riferimento ad altra documentazione pervenuta in suo possesso elenca i seguenti vincoli:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'acquirente sarà obbligato a sanare le difformità urbanistico-catastali specificate nella presente perizia, se non prima sanate dall'attuale proprietario.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA, A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si riportano di seguito le iscrizioni e trascrizioni di interesse:

1. ISCRIZIONE del 15/09/2008 - Registro Particolare 4914 Registro Generale 22093 Pubblico ufficiale SCOCCIANI ANDREA Repertorio 20668/8827 del 28/08/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA
2. ISCRIZIONE del 31/03/2015 - Registro Particolare 746 Registro Generale 4400. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 2444/2014 del 13/10/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



3. TRASCRIZIONE del 06/03/2023 - Registro Particolare 3175 Registro Generale 4688 Pubblico ufficiale
UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 501 del 10/02/2023 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



EVENTUALI DIFFORMITA' URBANISTICO-CATASTALI

Sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali.

Le difformità catastali di lieve entità sono già discusse nel capitolo 4. Dati catastali-planimetrie.

Per quanto riguarda quelle urbanistiche, sono discusse nel capitolo 8. Documentazione urbanistica.

7. Altre informazioni

rif. quesito 2 h)

2 h) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

Non vi sono ulteriori informazioni riguardanti i millesimi condominiali in quanto l'edificio non è costituito in un condominio o altre spese fisse di gestione o manutenzione delle parti comuni (solo parti strutturali) o altre spese straordinarie non pagate o cause in corso tra condomini.

> I precedenti proprietari e i relativi atti di acquisto sono indicati nel capitolo 4. (Dati catastali – planimetrie) alla sezione dedicata alla SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI

8. Documentazione urbanistica

rif. quesito 2 i)

In data 02/09/2023 la sottoscritta, in qualità di CTU, si è recata presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo dopo regolare richiesta di accesso agli atti, per effettuare il controllo della conformità edilizia dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

Vengono forniti i seguenti documenti: [rif. Allegato 6]



- Richiesta di concessione per la costruzione di fabbricato di civile abitazione della consistenza di n.2 appartamenti (lotto n.5 di via Flaminia II) da parte del Sig. Gentili Quarto avente atto prot. n. 505 del 04/10/1977 (pratica 1977/106846);
- Variante alla concessione edilizia n.505/88 del 27/10/1977, a nome del Sig. Gentili Quarto (pratica 1982/8241);
- Permesso di abitabilità del 27/05/1982;
- Concessione n. 155 del 14/05/1983 per apertura di una finestra nel piano seminterrato (pratica 1983/152, prot. 5569 del 05/04/1983) ottenuta dai Sig.ri ||||| e ||||| che ne avevano fatto richiesta in data 30/03/1983;

Per la conformità si farà dunque riferimento alle ultime planimetrie catastali presenti agli atti, ed alle ultime pratiche edilizie che hanno apportato modifiche rispetto alle planimetrie catastali risalenti agli anni successivi alla chiusura dei lavori di realizzazione dell'immobile.

In particolare, per il piano seminterrato:

Sono presenti varie discordanze tra la planimetria catastale, l'ultima pratica edilizia e lo stato attuale dell'immobile, nello specifico: La destinazione d'uso del vano garage, che nella planimetria è rappresentato come locale di sgombero, la divisione interna dei locali, che è correttamente rappresentata nell'elaborato catastale e ribadita anche nel documento di agibilità, mentre non risulta rappresentata correttamente nella pratica edilizia, ed il locale sottoscala, che nella realtà non è più esistente. Sono invece corrette e rientranti nelle tolleranze l'altezza di piano e l'ingombro in pianta dell'edificio, a meno del locale sottoscala.

Per il piano terra rialzato:

Sono presenti lievi differenze delle dimensioni del bagno principale, della camera da letto e della cucina, che secondo la planimetria agli atti comunali, conteneva nell'ingombro, anche un ripostiglio.



Lievi differenze si riscontrano anche nella forma della scala sia interna, che esterna. Sono invece corrette e rientranti nelle tolleranze l'altezza di piano e l'ingombro in pianta dell'edificio.



Per il piano primo:

Si riscontrano differenze interne per la presenza di un nuovo bagno, non presente in alcuna pratica edilizia o catastale, una differente conformazione della copertura e della terrazza esterna. Sono invece corrette e rientranti nelle tolleranze l'altezza di piano e l'ingombro in pianta dell'edificio.



Si rileva inoltre la presenza di impianto di riscaldamento anche in alcune stanze del piano primo a destinazione d'uso soffitta e del piano seminterrato a destinazione d'uso cantine, nonostante le finiture e l'effettivo utilizzo riscontrato durante il sopralluogo siano coerenti con la destinazione d'uso dichiarata dei vani.

Confrontando quindi le planimetrie agli atti con lo stato attuale, ad oggi troviamo una diversa distribuzione degli spazi interni ed una diversa conformazione della copertura, della scala esterna e della terrazza al primo piano dal punto di vista esterno.



Per sanare le varie difformità sarebbe necessario una pratica edilizia ed in seguito risulta necessario aggiornare la planimetria catastale, sia dell'abitazione che del garage.

Infine va redatta una nuova Agibilità, con le varie conformità o risposdenze degli impianti modificati a seguito delle variazioni riscontrate.

Considerando le spese tecniche, le sanzioni amministrative, l'aggiornamento catastale e richiesta di nuova agibilità, i diritti di segreteria, ed altre spese varie, si stima la sanatoria con un totale di 5.000

Euro.



9. Attestato di prestazione energetica

rif. quesito 2 l)



L'immobile in oggetto è dotato di impianto di riscaldamento.



Per gli immobili a carattere abitativo è prevista la certificazione energetica A.C.E. ai sensi del D.L.gs. 192/2005 come modificato dal D.L.gs. 311/2006 ora sostituito dall'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) per mezzo del D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto fare), convertito in legge dalla l. 3 agosto 2013 n. 90, che contiene infatti le disposizioni per il recepimento della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica degli edifici.

E' stato redatto dalla sottoscritta, l'Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. ed è stato depositato telematicamente presso la Regione Marche in data 04/09/2023

Le risultanze dell'attestato determinano per l'immobile la classe energetica "F" [rif. Allegato 9].

Detta classe energetica potrebbe essere migliorata con interventi di realizzazione di isolamento dei solai verso i locali non riscaldati e/o sostituzione dell'attuale caldaia, con un impianto a condensazione.

10. Stima

rif. quesito 2 m)

CONSISTENZA

Detto fabbricato, così come determinato dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta le seguenti superfici:

PIANO TERRA - Misure nette locali

Soggiorno	mq. 35,10
Sala pranzo	mq. 16,21
Cucina	mq. 7,49
Camera	mq. 18,73
Camera	mq. 17,73
Studio	mq. 8,40
Corridoio	mq. 8,68
Bagno	mq. 4,98
Bagno	mq. 7,20
Balconi	mq. $((4,26+4,76+13,10+10,26) \times 0,25) = 8,10$



Vano scala mq. 4,62



PIANO PRIMO - Misure nette locali

Soffitta mq. $(36,95+18,03+47,32) \times 0,35 = 35,81$

Bagno mq. 9,48

Corridoio mq. $4,90 \times 0,35 = 1,72$

Terrazza mq. $(25,26) \times 0,35 = 8,84$



PIANO SEMINTERRATO - Misure nette locali

Cantina mq. $((42,00+13,32+7,05) \times 0,20) = 12,47$

Corridoio mq. $5,73 \times 0,20 = 1,15$

W.c. mq. 5,00

Centrale termica mq. $7,11 \times 0,20 = 1,42$

Garage mq. 44,28

Giardino mq. $25 \times 0,15 + 440 \times 0,05 = 25,75$



Totale superficie netta appartamento mq. 238,87

Totale superficie netta garage mq. 44,28

Considerando le superfici al lordo delle murature anche perimetrali, fino allo spessore di 40 cm, un coefficiente 0,30 per le terrazze e i balconi, 0,5 per la soffitta, 0,25 per la cantina e 0,05 per il giardino oltre i 25 mq.:

Totale superficie lorda appartamento mq. 292,25, compresi mq. 25,75 di giardino

Totale superficie lorda garage mq. 52,10



VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile si sono tenuti in considerazione tre diversi metodi di stima di fabbricati.

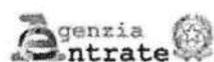


1) STIMA IN BASE ALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO.



È stata fatta una prima valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, per fabbricati siti nel comune di Osimo, zona C3, Semicentrale/BORGO - GUAZZATORE - FORNACI - ZONA SUD CONSOLIDATA - SAN SABINO, per destinazioni residenziali, in stato conservativo NORMALE e destinazione ad abitazioni di tipo CIVILE, prevede un range che va da un minimo di €. 930,00 a un massimo di €. 1.250,00 per superficie lorda, mentre per destinazione box, in stato conservativo NORMALE, prevede un range che va da un minimo di €. 435,00 a un massimo di €. 630,00 per superficie lorda.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO - GUAZZATORE - FORNACI - ZONA SUD CONSOLIDATA

Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	680	950	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1750	L	5	7,4	L
Abitazioni civili	Normale	930	1250	L	4,6	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L	3,3	4,8	L
Box	Normale	435	630	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1350	1950	L	6	8,6	L



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:



valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 930 + €/mq 1.250 = €/mq 2.180,00/2 = **€/mq 1.090,00** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 292,25 x €. 1.090,00 = **€. 318.552,50**

arrotondato a **€ 318.500,00 (trecentodiciottomilacinquecento/00 Euro)**

per il garage:

valore di mercato O.I.A.T. = €/mq 435 + €/mq 630 = €/mq 1.065,00/2 = **€/mq 532,50** (valore medio)

Il valore del fabbricato risulta:

Superficie lorda mq. 52,10 x €. 532,50 = **€. 27.743,25**

arrotondato a **€ 27.700,00 (ventisettemilasettecento/00 Euro)**

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione.

Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti:

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione



- Costo base a mq.
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune



Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf / r$

occorre quindi determinare il:

- Bf (beneficio fondiario)
- il saggio di capitalizzazione (r).

DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO FONDIARIO

Il beneficio fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = RIt -$ spese di parte padronale.

Il reddito lordo totale (RIt) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso una indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,04, calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

DETERMINAZIONE RIt

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq. per fabbricati di tale genere, e con una certa vetustà, anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Osimo, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.



Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ANCONA

Comune: OSIMO

Fascia/zona: Semicentrale/BORGO - GUAZZATORE - FORNACI - ZONA SUD CONSOLIDATA - SAN SABINO

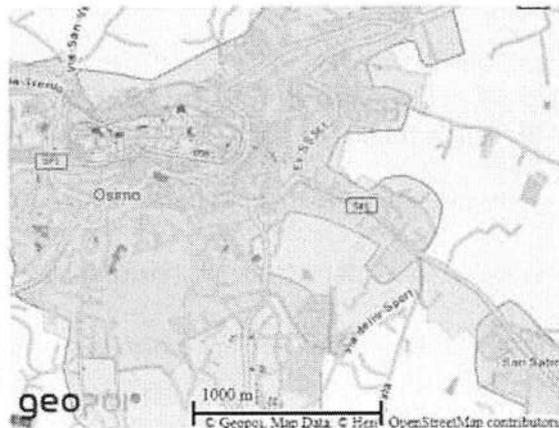
Codice zona: C3

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	680	950	L	3,6	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1750	L	5	7,4	L
Abitazioni civili	Normale	930	1250	L	4,6	6,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	780	1050	L	3,3	4,8	L
Box	Normale	435	630	L	3,3	4,7	L
Ville e Villini	Normale	1350	1950	L	6	8,6	L



RIEPILOGANDO si ha:

per l'abitazione:

E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 5,40 (media tra 4,6 e 6,2 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi:

Superficie totale lorda da considerare mq. 266,50

Canone annuo Totale = mq. 292,25 x 5,40 = €. 1.578,15 al mese x 12 = €. 18.937,80 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 18.937,80 – 20% = €. 15.150,24 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 15.150,24 / 0,04 = € 378.756,00

arrotondato a **€ 380.000,00 (trecentottantamila/00 Euro)**

per il garage:



E' risultato un valore espresso in €/mq. x mese di 4,0 (media tra 3,3 e 4,7 €/mq. x mese) per i fabbricati in condizioni normali.

Si ha quindi :

Superficie totale lorda da considerare mq. 52,10

Canone annuo Totale = mq. 52,10 x 4,0 = €. 208,40 al mese x 12 = €. 2.500,80 (Rtl)

Calcolo Bf = Rtl – spese:

Bf = 2.500,80 – 20% = €. 2.000,64 (Beneficiario fondiario)

- Valore complessivo unità immobiliare

Bf/r = €. 2.000,64 /0,04 = € 50.016,00

arrotondato a **€ 50.000,00 (cinquantamila/00 Euro)**

3) STIMA PER COMPARAZIONE

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.



I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:



CARATTERISTICHE DI LOCALIZZAZIONE:

- Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.
- Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.
- Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.
- Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.
- Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.

CARATTERISTICHE DI POSIZIONE

- Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.
- Eventuale panoramicità.
- Luminosità.
- Prospicienza.
- Altezza dal piano stradale



CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

- Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.
- Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.
- Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.



- Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.
- Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.
- Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni/ etc.

Da una ricerca effettuata sulla base dei parametri sopra indicati, si sono individuati n.8 appartamenti ad oggi in vendita comparabili con l'immobile oggetto di stima. Di seguito si riporta una tabella delle caratteristiche e dei prezzi di vendita.

	Zona	Superficie (mq)	N.piani	N.camere	N.bagni	Stato/Anno costruzione	Accessori	Prezzo di vendita
1	Via Carducci, Osimo	305	3	4	2	1961 Buono stato	Mansarda, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 320 000,00
2	Santo Stefano, Osimo	350	3	6	3	1980 Ristrutturato	Balcone, garage, cantina, corte esterna	€ 395 000,00
3	via Pretolone, Osimo	310	3	5	2	1974 Da ristrutturare	Mansarda, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 189 000,00
4	via Paradiso, Osimo	342	2	5	3	1991 Ristrutturato	Mansarda, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 411 000,00
5	via Fontanelle Abbadia, Osimo	346	2	5	3	1930 Buono stato	Terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 330 000,00
6	via Montefanese, Osimo	310	3	4	2	1965 Buono stato	Soffitta, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 350 000,00
7	via Marco Polo, Osimo	350	1	3	2	1970 Buono stato	Soffitta, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 350 000,00
8	zona centro storico, Osimo	330	1	3	3	1950 Buono stato	Soffitta, terrazza, garage, cantina, corte esterna	€ 400 000,00
								€ 343 125,00

Si ritiene opportuno fare una media dei prezzi di vendita in tabella e diminuire la cifra ottenuta di un 5% in quanto alcuni prezzi potrebbero essere soggetto di trattative per la compravendita.

Da tali considerazioni si ottiene il seguente valore:

343.125 Euro - 5% = 325.968,75 Euro

arrotondato a **€ 326.000,00 (trecentoventiseimila/00 Euro)**

Consulenza Tecnica d'Ufficio - N. 44/2023 R.G. Es - RELAZIONE

33



1) ULTERIORI VALUTAZIONI

- Le ulteriori valutazioni riguardano i coefficienti di merito da moltiplicare al valore di mercato già stimato in precedenza, e che potrebbero essere così di seguito considerati:

Abitazione libera (non locata): 0%

Abitazione avente n.2 piani fuori terra senza ascensore: -10%

Stato di conservazione Buono: 0%

Appartamento soleggiato su tre lati: +10%

Esposizione e vista esterna: +5%

Da tali valutazioni emerge che il coefficiente di merito risulta pari a **+5%**, quindi le stime subiranno una variazione.

- Si deve considerare inoltre la spesa stimata per sanare le difformità come sopra descritte presenti nell'abitazione e nel garage consistente in **€ 5.000**

11. Quote indivise

rif. quesito 2 n)

L'immobile essendo un unico appartamento non risulta divisibile, pertanto si fornisce un unico valore per l'intero Lotto e si divide il valore al 50% per la sola proprietà del Sig. ||||| |||||.

12. Conclusioni

Il valore di mercato del lotto considerando le opportune detrazioni, è una media tra i valori riportati in base alle tre stime effettuate.

Stima tipo 1: valore lotto = € 346.200,00

Stima tipo 2: valore lotto = € 430.000,00

Stima tipo 3: valore lotto = € 326.000,00



VALORE LOTTO UNICO



$(346.200+430.000+326.000)/3 + 5\% - 5.000 = \underline{380.770,00 \text{ €}}$

Da dividere per la proprietà di $\frac{1}{2}$ = 190.385,00



che, a giudizio del C.T.U. è da considerarsi il valore a base d'asta dell'immobile oggetto di esecuzione.

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.



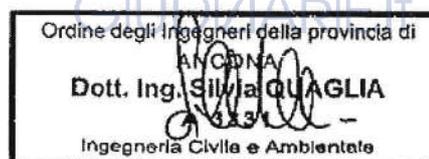
Io sottoscritto C.T.U. dichiara inoltre di aver adempiuto all'onere di cui al punto 3 del verbale di giuramento mediante recapito presso casella del legale c/o ufficio messi del Tribunale di Ancona o presso indirizzo di posta elettronica certificata dei legali delle parti.

Con osservanza

Fabriano, 04/09/2023

il C.T.U.

Ing. Quaglia Silvia



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it